

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Hackspetten 7  
Org nr: 769622-4778





---

# Innehållsförteckning

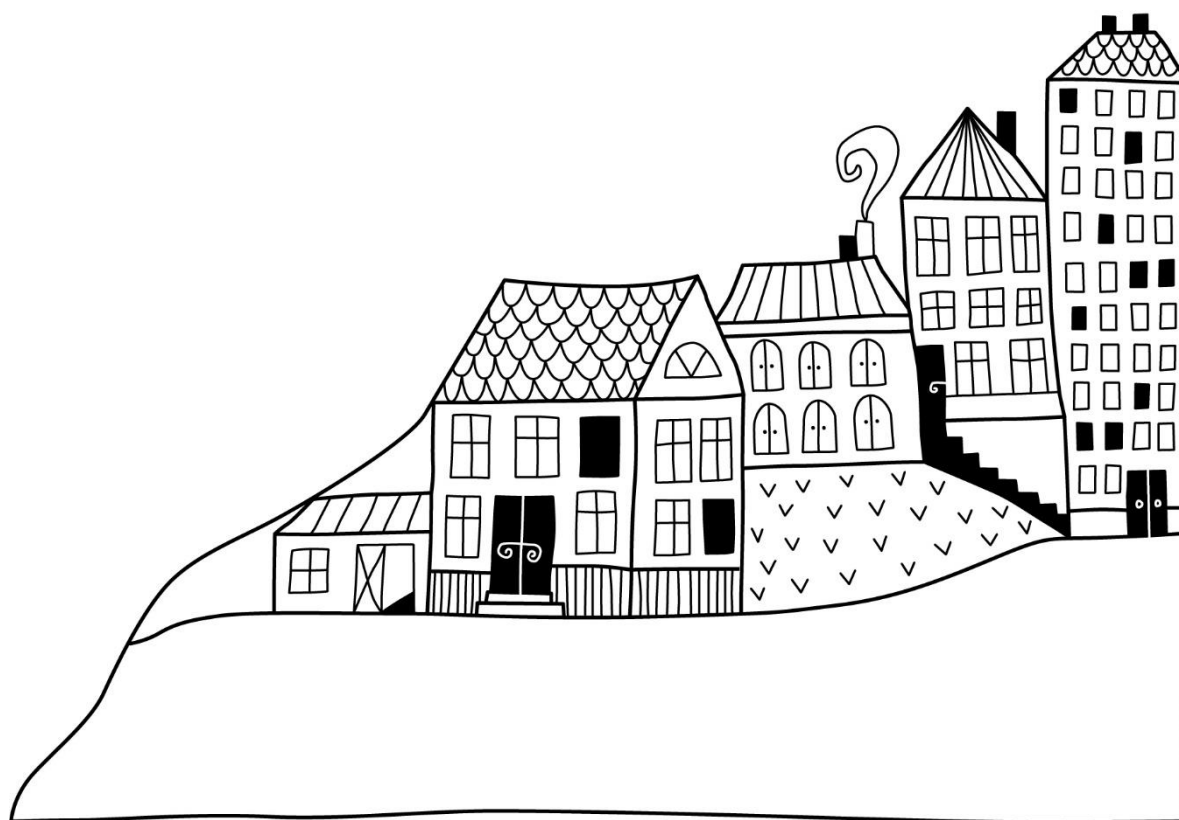
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hackspetten 7 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-13. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-08.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 147 103 kr innan avsättningen till föreningens underhållsfond och innan ianspråksatagande av underhållsfonden medel skett. Resultatet efter fondförändringar ger ett underskott på 130 628 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för reparationer och höjda avgifter för vatten och uppvärmning. Räntekostnaderna är i nivå med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30 % till 33 %

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 572% till 713%.

I resultatet ingår avskrivningar med 233 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 380 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hackspetten 7 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 27 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Tegnérgatan 4-6 samt Nygatan 14 i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	13
3 rum och kök	7
4 rum och kök	5

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6

Total tomtarea 2 009 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt** 1 908 m<sup>2</sup>

Bostäder hyresrätt 62 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 970 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 36 154 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 36 154 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,07 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Kalmar har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 65 tkr och planerat underhåll för 72 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 5 503 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 550 tkr (279 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 350 tkr (178 kr/m<sup>2</sup>). Tittar man på fondavsättning för de närmsta 30 åren har föreningen en genomsnittlig kostnad per år på 353 tkr. Rekommenderad avsättning per år är då 443 tkr med den behållning föreningen har i underhållsfondens nu.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	61 844
Installationer	10 425

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mikael Merliner	Ordförande	2025
Felix Wilmert	Ledamot	2025
Sebastian Backlund	Ledamot	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anton Rosander	Suppleant	2025
Melina Reinhardt	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2025
Susanne Vendel	Förtroendevald revisor	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marcus Johansson	2025
Mats Boström	2025

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % och hyran för hyresrätter med 3 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 795 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

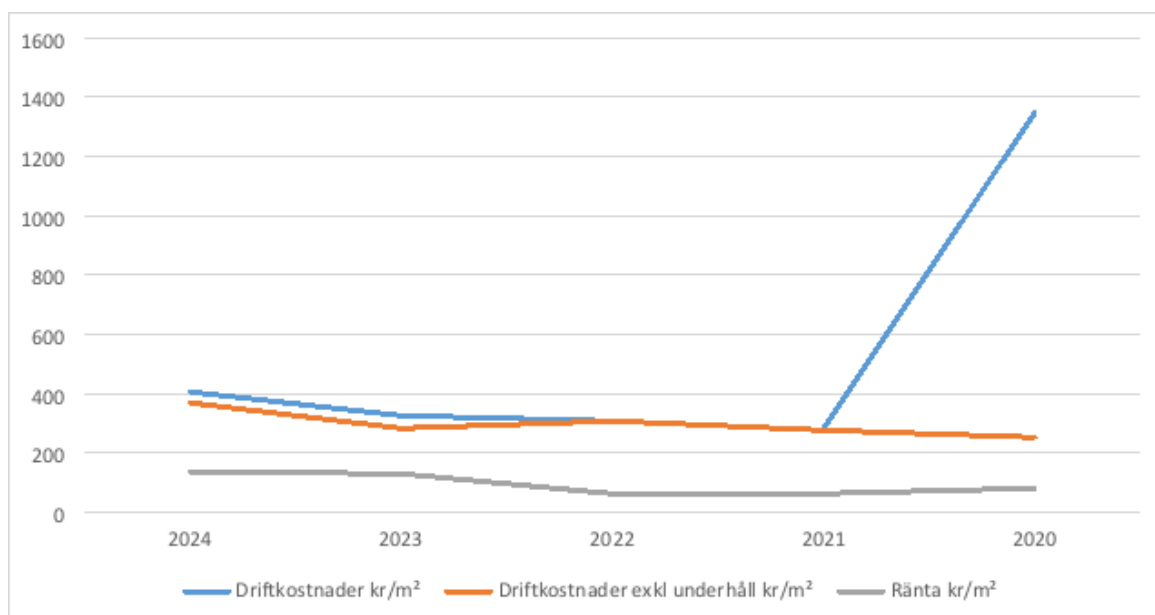


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 670	1 506	1 460	1 448	1 416
Rörelsens intäkter	1 671	1 534	1 466	1 460	1 422
Resultat efter finansiella poster*	147	137	282	327	-1 869
Årets resultat	147	137	282	327	-1 869
Resultat exkl avskrivningar	380	370	515	560	-1 636
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	30	20	165	240	-1 936
Balansomslutning	32 421	32 538	31 844	31 717	33 620
Årets kassaflöde	102	962	316	-1 607	490
Soliditet %*	74	73	67	66	61
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	33	30	27	62	-
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	713	572	405	581	123
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	87	86	86	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	817	703	665	661	648
Driftkostnader kr/kvm	403	322	303	272	1 350
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	366	282	303	272	250
Energikostnad kr/kvm*	175	168	170	160	144
Underhållsfond kr/kvm	613	472	334	162	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	178	178	178	162	152
Sparande kr/kvm*	224	228	267	284	270
Ränta kr/kvm	135	125	62	60	76
Skuldsättning kr/kvm*	4 154	4 245	5 289	5 373	5 373
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 289	4 383	5 461	5 548	5 548
Räntekänslighet %*	5,3	6,2	8,2	8,4	8,6
Genomsnittsränta %	3,21	2,62	1,16	1,13	1,40

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

*Med grund av det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.*

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 179 821	4 076 799	0	930 518	-3 430 038	137 199
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					137 199	-137 199
Reservering underhållsfond				350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-72 269	72 269	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						147 103
<b>Vid årets slut</b>	<b>22 179 821</b>	<b>4 076 799</b>	<b>0</b>	<b>1 208 249</b>	<b>-3 570 570</b>	<b>147 103</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 292 839
Årets resultat	147 103
Årets fondreservering enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	72 269
<b>Summa</b>	<b>-3 423 467</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 3 423 467</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 670 295	1 505 670
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	28 805
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 670 595</b>	<b>1 534 475</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-792 949	-633 734
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 386	-261 431
Personalkostnader	Not 6	-75 304	-39 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-232 918	-232 918
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 335 556</b>	<b>-1 167 959</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>335 038</b>	<b>366 516</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 983	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	73 566	17 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-265 484	-246 477
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-187 935</b>	<b>-229 316</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>147 103</b>	<b>137 199</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>147 103</b>	<b>137 199</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	29 669 951	29 902 869
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 669 951</b>	<b>29 902 869</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 669 951</b>	<b>29 902 869</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	3 820	3 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	36 268	22 378
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>40 088</b>	<b>26 109</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 721 812	2 609 233
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 721 812</b>	<b>2 609 233</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 761 900</b>	<b>2 635 341</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 431 850</b>	<b>32 538 210</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		
<strong>Eget kapital</strong>		
<strong>Bundet eget kapital</strong>		
Medlemsinsatser	26 256 620	26 256 620
Fond för yttre underhåll	1 208 249	930 518
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>27 464 869</strong>	<strong>27 187 138</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>		
Balanserat resultat	-3 570 570	-3 430 038
Årets resultat	147 103	137 199
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-3 423 467</strong>	<strong>-3 292 839</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>24 041 402</strong>	<strong>23 894 299</strong>
<strong>SKULDER</strong>		
<strong>Långfristiga skulder</strong>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>	<strong>0</strong>	<strong>0</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 182 993
Skatteskulder	Not 17	4 634
Övriga skulder	Not 18	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	276 284
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>	<strong>8 390 448</strong>	<strong>8 643 911</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>	<strong>32 431 850</strong>	<strong>32 538 210</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	335 038	366 516
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	232 918	232 918
Utdelningar	3 983	
	<b>571 940</b>	<b>599 434</b>
Erhållen ränta	73 240	11 126
Erlagd ränta	-306 775	-202 207
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>338 405</b>	<b>408 354</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-13 653	40 901
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-32 172	-5 051
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>292 580</b>	<b>444 205</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-180 000	-2 057 070
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	2 575 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-180 000</b>	<b>517 930</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	112 579	962 135
Likvida medel vid årets början	2 609 233	1 647 098
Likvida medel vid årets slut	2 721 812	2 609 233

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 517 304	1 341 083
Hyror, bostäder	88 392	151 084
Hyror, lokaler	17 848	17 846
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 840	-9 066
Kabel-tv-avgifter	41 860	0
Övriga ersättningar	13 733	4 723
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 670 295</b>	<b>1 505 670</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Erhållna statliga bidrag	0	28 325
Övriga rörelseintäkter	300	480
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>300</b>	<b>28 805</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Underhåll	-72 269	-78 238
Reparationer	-64 520	-28 184
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 550	-44 443
Försäkringspremier	-40 825	-36 787
Kabel- och digital-TV	-68 310	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 500	0
Obligatoriska besiktningar	0	-12 500
Snö- och halkbekämpning	-36 842	-16 719
Förbrukningsinventarier	-26 235	-3 283
Vatten	-109 847	-82 937
Fastighetsel	-56 580	-89 016
Uppvärmning	-177 413	-159 945
Sophantering och återvinning	-77 058	-81 683
Förvaltningsarvode drift	-15 000	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-792 949</b>	<b>-633 734</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-189 684	-182 524
IT-kostnader	-8 733	-6 238
Arvode, yrkesrevisorer	-19 563	-14 438
Övriga förvaltningskostnader	-5 212	-7 036
Kreditupplysningar	-480	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 586	-2 100
Representation	-727	0
Kontorsmateriel	-938	0
Bankkostnader	-3 465	-2 133
Övriga externa kostnader	0	-46 950
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-234 386</b>	<b>-261 431</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Styrelsearvoden	-57 300	-30 100
Sociala kostnader	-18 004	-9 776
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-75 304</b>	<b>-39 876</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-232 918	-232 918
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-232 918</b>	<b>-232 918</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 983	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 983</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	10 434	1 635
Ränteintäkter från likviditetsplacering	63 025	15 436
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	18	14
Övriga ränteintäkter	89	76
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>73 566</b>	<b>17 161</b>





**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-265 305	-246 433
Övriga räntekostnader	-178	-44
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-265 484</b>	<b>-246 477</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	23 311 251	23 311 251
Mark	9 176 469	9 176 469
	<b>32 487 720</b>	<b>32 487 720</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>32 487 720</b>	<b>32 487 720</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-2 584 851	-2 351 931
	<b>-2 584 851</b>	<b>-2 351 931</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-232 918	-232 918
	<b>-232 918</b>	<b>-232 918</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 817 769</b>	<b>-2 584 849</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>	<b>29 669 951</b>	<b>29 902 869</b>
Byggnader	20 493 482	20 726 400
Mark	9 176 469	9 176 469

**Taxeringsvärden**

Bostäder	36 000 000	36 000 000
Lokaler	154 000	154 000

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>23 469 000</i>	<i>23 469 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 685 000</i>	<i>12 685 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	14 942	14 942
	<b>14 942</b>	<b>14 942</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>14 942</b>	<b>14 942</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-14 942	-14 942
	<b>-14 942</b>	<b>-14 942</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-14 942	-14 942
	<b>-14 942</b>	<b>-14 942</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 13 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 820	3 731
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 820</b>	<b>3 731</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 361	6 034
Förutbetalda försäkringspremier	17 487	16 343
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 420	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>36 268</b>	<b>22 378</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 734 074	2 010 941
Transaktionskonto	987 738	598 291
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 721 812</b>	<b>2 609 233</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 182 993	8 362 993
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-180 000	-180 000
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 002 993	-8 182 993
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,39%	2025-04-01	4 381 769,00	0,00	80 000,00	4 301 769,00
STADSHYPOTEK	3,84%	2025-07-02	3 981 224,00	0,00	100 000,00	3 881 224,00
<b>Summa</b>			<b>8 362 993,00</b>	<b>0,00</b>	<b>180 000,00</b>	<b>8 182 993,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 180 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 8 002 993 kr avser lån som löper ut och som föreningens har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras

**Not 17 Skatteskulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	4 597	4 634
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 597</b>	<b>4 634</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Clearing	3 416	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>3 416</b>	<b>0</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	8 341	49 633
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 315	0
Upplupna elkostnader	7 494	16 379
Upplupna vattenavgifter	30 168	23 253
Upplupna värmekostnader	42 668	38 088
Upplupna kostnader för renhållning	1 525	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	624
Upplupna revisionsarvoden	11 250	11 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	44
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	93 681	137 013
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>199 442</b>	<b>276 284</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	14 496 895	14 496 895



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Mikael Merliner

---

Sebastian Backlund

---

Felix Wilmert

Vår revisionsberättelse har lämnats

---

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

---

Susanne Vendel  
Förtroendevald revisor





---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	792 949	633 734
Övriga externa kostnader	234 386	261 431
Personalkostnader	75 304	39 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	232 918	232 918
Finansiella poster	187 935	229 316
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 523 491</b>	<b>1 397 276</b>

**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2024	2023
Systematiskt brandskyddsarbete	2 500	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	12 500
Snö- och halkbekämpning	36 842	16 719
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	20 249	1 313
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	12 476	4 892
Rep install utg för köpta tj Värme	3 093	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	15 589	0
Rep install utg för köpta tj El	10 726	13 623
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	6 254
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2 103
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1 163	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	1 225	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	61 844	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	78 238
UH installationer utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	10 425	0
Fastighetsel	56 580	89 016
Uppvärmning	177 413	159 945
Vatten	109 847	82 937
Avfallshantering	77 058	81 683
Fastighetsförsäkring	40 825	36 787
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	68 310	0
Underhållsplanering	15 000	0
Fastighetsskatt	45 550	44 443
Förbrukningsinventarier	8 490	0
Förbrukningsmaterial	17 745	3 283
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>792 949</b>	<b>633 734</b>

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
BOA	1 970 kr/kvm	1 970 kr/kvm
<b>Belopp i kr</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avfallshantering	39	41
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	35	0
Fastighetsel	29	45
Fastighetsförsäkring	21	19
Fastighetsskatt	23	23
Fastighetsskötsel extra	0	0
Förbrukningsinventarier	4	0
Förbrukningsmaterial	9	2
Försäkringsskador	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	6
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	10	1
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	5	7
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	3
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	8	0
Rep install utg för köpta tj Värme	2	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	1	0
Snö- och halkbekämpning	19	8
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
UH bostäder utg för mtrl inköp	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	31	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	5	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	40
Underhållsplanering	8	0
Uppvärmning	90	81
Vatten	56	42
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>402,51</b>	<b>321,69</b>

# BRF Hackspetten 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Hackspetten 7 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Hackspetten 7, org.nr 769622-4778

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hackspetten 7 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Hackspetten 7s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Hackspetten 7 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Hackspetten 7 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Hackspetten 7 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

Susanne Vendel  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557546511518

## Dokument

### Årsredovisning (15)

Huvuddokument

32 sidor

Startades 2025-05-12 13:26:48 CEST (+0200) av Bella Rothsten (BR)

Färdigställt 2025-05-15 09:00:52 CEST (+0200)

## Initierare

Bella Rothsten (BR)

Riksbyggen

[bella.rothsten@riksbyggen.se](mailto:bella.rothsten@riksbyggen.se)

## Signerare

Mikael Merliner (MM)

[merliner71@hotmail.com](mailto:merliner71@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MIKAEL TAPANI MERLINER"

Signerade 2025-05-13 17:13:22 CEST (+0200)

Sebastian Backlund (SB)

[sebastian.backlund@live.se](mailto:sebastian.backlund@live.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SEBASTIAN BACKLUND"

Signerade 2025-05-13 00:24:41 CEST (+0200)

Felix Wilmert (FW)

[felix.wilmert5@gmail.com](mailto:felix.wilmert5@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FELIX WILMERT"

Signerade 2025-05-14 13:33:53 CEST (+0200)

Susanne Vendel (SV)

[susanne@svenskredovisning.se](mailto:susanne@svenskredovisning.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Berit Susanne Vendel"

Signerade 2025-05-14 13:41:15 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557546511518

Franz Lindström (FL)  
*franz.lindstrom@se.ey.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Franz Robert Nicholaus Lindström"  
Signerade 2025-05-15 09:00:52 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

